

**A LA CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA.**

Sevilla a 29 de abril de 2014

**INFORME DEL CONSEJO DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS DE
ANDALUCÍA A LA ORDEN POR LA QUE SE APRUEBAN LOS
COEFICIENTES APLICABLES AL VALOR CATASTRAL PARA ESTIMAR EL
VALOR REAL DE DETERMINADOS BIENES INMUEBLES URBANOS A
EFECTOS DE LA LIQUIDACION DE LOS HECHOS IMPONIBLES DE LOS
IMPUESTOS SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS
JURIDICOS DOCUMENTADOS Y SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES;
SE ESTABLECEN LAS REGLAS PARA LA APLICACIÓN DE LOS MISMOS
Y SE PUBLICA LA METODOLOGÍA SEGUIDA PARA SU OBTENCIÓN.**

El Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, en ejercicio de la función que le reconoce el Decreto 58/2006 de 14 de marzo de 2006, ante la Consejería de Hacienda y Administración Pública, comparece y como mejor proceda,

EXPONE

Que por medio del presente escrito procedemos a evacuar informe respecto de la Orden por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de la liquidación de los hechos imponible de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, se establecen las reglas para la aplicación de los

mismos y se publica la metodología seguida para su obtención, y en este sentido venimos a efectuar las siguientes:

ALEGACIONES

PRIMERA.- Al Título.

Como ya expusimos en anteriores informes, a fin de completar el Título de la norma este Consejo entiende que sería conveniente añadir al título de la misma el término “Andalucía” o “en Andalucía”, en cuanto que éste es su ámbito territorial de aplicación.

SEGUNDA.- Consideración General.

Como se viene reiterando ante distintas Consejerías, se echa en falta en el Preámbulo de la Orden que expresamente se mencione el cumplimiento del trámite de audiencia al Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, trámite que por ser preceptivo debería venir reflejado en el texto, haciendo referencia al Decreto regulador de este Consejo, Decreto 58/2006 de 14 de marzo. Aún cuando dicho carácter preceptivo no conlleva un deber de información al respecto en el texto normativo, no es menos cierto que el principio de democracia participativa que impregna nuestra Constitución y nuestro ordenamiento hace deseable una mención al mismo, aportando valor añadido, desde esa perspectiva, a la producción normativa.

TERCERA.- Consideración General.

Este Consejo viene reiterando en sus diferentes informes sobre la materia la necesidad de que los proyectos anuales sobre modificación catastral que supone de suyo una variación de índole económica y que afecta

directamente a los consumidores deban de ir acompañados de las correspondientes memorias justificativas de su imposición y cálculo para una correcta valoración y estudio, lo cual nuevamente, en el texto que nos ocupa echamos en falta y sin que a pesar de esta reiteración se le haya dado solución a esta petición.

Este Consejo duda en cuanto a la fiabilidad de las fuentes utilizadas para calcular el coeficiente de variación del mercado inmobiliario y para el cálculo del valor medio para cada municipio. En concreto, de las tasaciones hipotecarias en el supuesto de compraventas, así como las operaciones de compraventa elevadas a escritura pública. En todo caso debería de establecer la norma la posibilidad de admitir la prueba en contrario respecto de estos valores.

CUARTA.- Consideración general

En este aspecto, es importante tener en cuenta a título de ejemplo que en el período actual de crisis económica hay distorsiones que hacen que el precio de mercado sea modificable y en realidad puedan estar ahora por debajo del valor real cuando en años anteriores, el valor de tasación era superior al valor real.

QUINTA.- Consideración general

Consideramos que, en el caso de que estén vigentes las ayudas y bonificaciones que en el ámbito autonómico son de aplicación a esta materia, se añadan en el preámbulo de la norma que nos ocupa, y ello a fin de dar a entender que independientemente de la aprobación de los coeficientes aplicables que regula la norma, existe regulación específica que potencia la exenciones parciales del pago de estos impuestos por motivos de aplicación de medidas sociales.

SEXTA.- Al art. 3. Reglas para la aplicación de los coeficientes y efectos.

En el apartado 3 de dicho artículo se indica que la Administración “podrá” iniciar un procedimiento de comprobación del precio o contraprestación pactada en relación con las transmisiones de bienes o derechos sujetas al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Este Consejo considera que se ha de cambiar el término “podrá” por “deberá”, al objeto de otorgarle un carácter obligatorio a dicha comprobación y no meramente potestativo.

Continuando con el análisis de este artículo, en el apartado 4 igualmente se ha de modificar el término “podrá” por “deberá”.

SÉPTIMA.- A la disposición Adicional Segunda.

En cuanto al contenido de la Disposición Adicional segunda, “Habilitación para su ejecución”, entendemos que la habilitación debe ir destinada al titular de la Dirección General de Financiación, Tributos y Juego y no a la Dirección General en sí. Por lo que solicitamos se haga constar que: “Se autoriza al Titular de la Dirección General.....”.

OCTAVA.- Al Anexo I

Por cuanto respecta a la metodología (Anexo I), este Consejo entiende que debería de haberse aportado una memoria económica donde se especificara más ampliamente los mecanismos de obtención del coeficiente de variación del mercado inmobiliario. Sería conveniente que se hiciera hincapié en la norma dejando constancia del lugar en el que vienen publicados los referidos coeficientes, las estadísticas y cuáles son los Departamentos de la Administración del Estado y el nombre de la Administración competente.

Por lo expuesto, procede y

SOLICITAMOS A LA CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA: Que habiendo presentado este escrito, se digne admitirlo, y tenga por emitido informe sobre la Orden por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de la liquidación de los hechos imponibles de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología seguida para su obtención, y si así lo tiene a bien, proceder a incorporar las modificaciones resultantes de las alegaciones expuestas en el presente informe. Por ser todo ello de Justicia que se pide en lugar y fecha arriba indicados